

巴中市经开区 M 住宅组团回收收购存量闲置土地项目  
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

中审国际会计师事务所有限公司华西分公司



## 目 录

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 注册会计师声明 .....             | 1  |
| 一、 市县级行业专项规划 .....        | 5  |
| (一) 地区基本情况 .....          | 5  |
| (二) 项目相关规划 .....          | 5  |
| 二、 项目概述 .....             | 6  |
| (一) 参与主体 .....            | 6  |
| (二) 项目基本情况 .....          | 7  |
| 三、 项目分析 .....             | 11 |
| (一) 可行性分析、预期成效及保障措施 ..... | 11 |
| (二) 必要性分析 .....           | 14 |
| 四、 评价基础与假设 .....          | 15 |
| (一) 编制原则 .....            | 15 |
| (二) 编制依据 .....            | 15 |
| 五、 评价要素 .....             | 16 |
| (一) 投资估算与资金筹措 .....       | 16 |
| (二) 项目收入与成本费用估算 .....     | 17 |
| (三) 资金测算平衡情况 .....        | 19 |
| (四) 项目偿付能力分析 .....        | 19 |
| (五) 敏感性分析 .....           | 20 |
| 六、 评价结论 .....             | 20 |

## 注册会计师声明

我们对巴中市经开区 M 住宅组团回收收购存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、运营成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项:

- 1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- 2.假设提供给我们的所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- 3.在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性,我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑;
- 4.由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容(无论整体或部分)不构成我们审计或审阅的意见;与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

# 巴中市经开区 M 住宅组团回收收购存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券 财务评价咨询报告

中审国际咨字【2025】504号

巴中市自然资源和规划局：

我们接受委托，对拟发行的巴中市经开区 M 住宅组团回收收购存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是巴中市自然资源和规划局的责任。

我们对巴中市经开区 M 住宅组团回收收购存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目净现金流覆盖



专项债券本息的能力进行评价，为发行巴中市经开区 M 住宅组团收回收购存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对巴中市经开区 M 住宅组团收回收购存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1.本项目专项收入可偿债净现金流为 12182.02 万元，专项债券到期本息合计 10965.47 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.11 倍。

2.我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明

中审国际会计师事务所有限公司华西分公司

中国·四川



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 3 月 7 日

# 专项债券财务评价说明

## 一、市县级行业专项规划

### （一）地区基本情况

#### 1.社会发展现状

本项目位于四川巴中经济开发区。四川巴中经济开发区位于巴中市“一城三区”城市空间布局的东翼，幅员面积达 101 平方公里，规划面积 55 平方公里，规划人口 35 万，近三年财政经济情况见表 1。四川巴中经济开发区辖兴文、时新、奇章 3 个街道办事处，是四川省重点培育营业收入超 500 亿元的产业园区，被评为“一带一路·四川最具投资价值产业园区”、“四川省绿色发展范例城市”。

近三年巴中经开区供应用于房地产土地（住宅用地、商业用地、住宅兼容商业用地）31 宗，面积 1018.23 亩、共计 163056.28 万元。

#### 2.财政经济情况

四川巴中经济开发区近三年财政经济情况

单位：万元

|             | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|-------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值      | 241634 | 291980 | 335234 |
| 一般预算收入      | 73055  | 89845  | 70355  |
| 政府性基金收入     | 162144 | 245213 | 183114 |
| 其中：国有土地出让收入 | 86766  | 41095  | 34425  |
| 政府性基金支出     | 162144 | 245213 | 183114 |
| 其中：国有土地出让支出 | 59004  | 31613  | 31458  |

### （二）项目相关规划

《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关

于印发<土地储备管理办法>的通知》自然资规〔2025〕2号》指出：各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

2024年10月12日，财政部副部长廖岷在国新办新闻发布会上表示，财政部与相关部门同向发力，聚焦促进房地产市场供需平衡。下一步，财政部将积极研究出台有利于房地产平稳发展的增量措施，允许专项债券用于土地储备，主要是考虑当前各地闲置未开发的土地相对较多，确有需要的地区可以用于新增土地储备项目。

2024年10月17日，自然资源部副部长刘国洪表示，考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地，及时匹配专项债券等资金。研究设立收购存量土地专项借款，作为专项债券的补充。

## 二、项目概述

### （一）参与主体

主管部门：巴中市自然资源和规划局。

项目业主：巴中市土地储备中心。

本项目由巴中市土地储备中心具体实施。巴中市土地储备中心是已纳入自然资源部名录管理的副县级土地储备机构，于2002年成立，统一社会信用代码1251370074693749XF，核定编制21人、在岗员工19人，现有在库储备土地面积1018亩，近三年完成土地收储4028亩。



## （二）项目基本情况

### 1.项目基本信息

项目名称：巴中市经开区 M 住宅组团回收收购存量闲置土地项目。

项目所属领域：土地储备。

项目建设工期：12 个月。

项目区位：四川巴中经济开发区时新街道九寨村

项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况。

### 2.项目情况

本项目拟收储土地 158.7119671 亩。涉及 1 个回收收购地块：M 住宅组团[包括 M5-01（43.186035 亩）、M5-02（50.578995 亩）、M6（64.94535 亩）]。

（1）纳入闲置存量土地项目清单情况。

专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，已在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码，并在土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单。

（2）地块情况

M 住宅组团位于四川巴中经济开发区时新街道九寨村，面积 158.71 亩，包括 M5-01、M5-02、M6。2019 年 3 月 6 日，巴中市自然资源和规划局四川巴中经济开发区分局（原巴中市国土资源局经济开发区分局）与巴中市君道置业有限公司签署了《国有建设用地使用权出让合同》，约定：巴中市自然资源和规划局四川巴中经济开发区分局（原巴中市国土资源局经济开发区分局）将坐落于四川巴中经济开发区时新街道九寨村 M 住宅组团出让给巴中市君道置业有限公司，M 住宅组团的出让宗地面积 105806.92 平方米，即 158.7119671 亩，

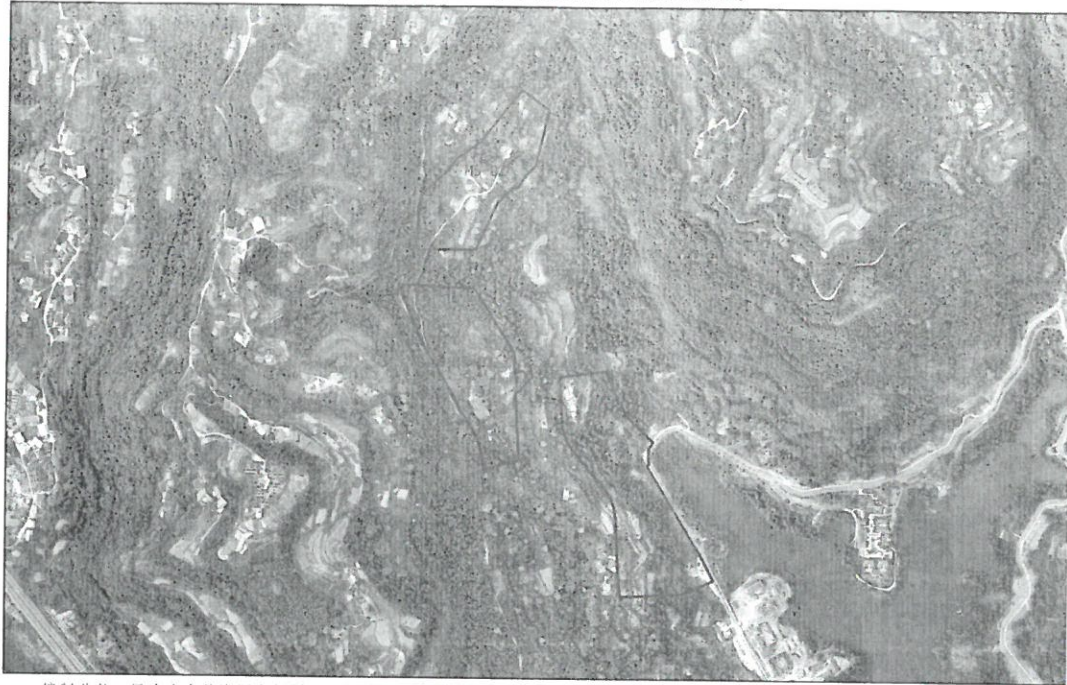
出让价格为 71420000 元，出让人巴中市自然资源和规划局四川巴中经济开发区分局（原巴中市国土资源局经济开发区分局）2019 年 12 月 5 日将出让宗地交付给受让人。2020 年 8 月 6 日，巴中市自然资源和规划局四川巴中经济开发区分局（原巴中市国土资源局经济开发区分局）与巴中市君道置业有限公司、巴中九寨置业有限公司签订了《经开区 M 住宅组团和 M 住宅组团国有建设用地使用权出让合同补充协议》，协议注明为更好的履行两组团出让合同相关约定，君道置业有限公司成立了全资子公司巴中九寨置业有限公司，根据经开区管委会第 245 次主任办公会议精神，经三方协商一致，将 M 住宅组团国有建设用地使用权出让合同中的权力和责任划转给巴中九寨置业有限公司。地块权属清晰，不存在抵押、质押、查封情况，未取得其他专项债券或专项贷款。该宗地片区因规划调整，属政府原因导致暂无法开发建设，结合企业申请和地块条件等因素，将该组团纳入土地储备专项债申报范围。

根据四川中鑫恒德会计师事务所有限公司出具的《巴中九寨置业有限公司“九寨山 M 住宅组团”项目财务决算审计报告》（详见附件 6 定价依据）可知，该组团审定金额 9952.94 万元。其中，土地价款 7142 万元，契税及印花税 287.47 万元、交易费 77.36 万元、登记费 0.055 万元，前期投入费用 77.20 万元，资金利息 2368.86 万元。

目前，该地块已完成土地市场评估报告、成本审计报告、与企业达成一致意见的土地收储意向协议、专项债券项目实施方案、项目财务评价报告书、项目法律意见书、确认回收收购地块和价格的批复、公示文件等材料，拟于 2025 年 3 月以 9834.5 万元收储，拟申报债券资金 9834.5 万元。



巴中经开区M住宅组团影像套合图



编制单位：巴中市自然资源和规划局四川巴中经济开发区分局

编制时间：2025年2月20日

目前，地块已纳入巴中经开区 2025 年度土地储备计划，已与巴中九寨置业有限公司协商一致并签订意向收储协议，已完成土地市场评估和成本审计，并完成收回收购决策程序，拟于 2025 年以 9834.5 万元收储，拟申报债券资金 9834.5 万元。

### 3.项目实施计划

本项目工期建设计划从 2025 年 5 月至 2026 年 4 月，建设工期为 12 个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程拟定于 2025 年 5 月前完成项目实施方案、土地评估、收购协议等前期工作；

第二阶段：2025 年 5 月至 2026 年 4 月完成支付款项、产权变更、规划与再利用等工作；

第三阶段：2026 年 4 月交付决算；

第四阶段：2026 年 5 月项目正式投入运营。

### 4.运营方案

### （1）管理原则

本项目运营由巴中市土地储备中心运营。本项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理。项目运营与组织管理原则为：

运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查；

合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作；

为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

### （2）管理方案

项目运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

### （3）财务管理

项目运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

## 5.项目公益性论证

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区



域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

坚持完善城市功能、改善城市环境。本项目在建设期内确保工程质量，按期完成既定任务，让更多的住房困难群众受益，带动扩大有效投资，不断提升新型城镇化水平，为保障和改善民生、促进经济社会发展作出更大贡献。项目的实施旨在通过集约土地，盘活土地资源，此外本项目通过有效解决房地产企业资金困境、居民住房困难问题、创造大量的就业机会，提高人民生活水平，促进社会和谐稳定。项目专项债券的还本付息资金来源于项目自身收益，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，该项目具有公益性。

### 三、项目分析

#### （一）可行性分析、预期成效及保障措施

##### 1.可行性分析

此次回收收购资金拟通过申请专项债券筹集。专项债券具有专款

专用、期限适配等优势，与地块 M 住宅组团收回收购及后续开发项目高度契合。首先，根据专业评估机构对项目成本的核算，完成收购及前期费用约需资金 10070.53 万元。结合本地财政状况及项目收益预期，向省级财政部门申请发行专项债券，专项债券期限设定为 5 年，票面利率参考市场同类债券预计在 2.3% 左右，在地方政府债务承载能力范围内，偿债压力可控。债券资金将专项用于支付开发商的收购款项、场地清理费用以及前期规划设计等开支，确保项目启动资金及时足额到位。同时，项目后续运营所产生的收益，如保障性住房租金收入、配套商业设施租赁收入等，将按照既定偿债计划用于专项债券的本息偿还，形成稳定的资金闭环，保障债券资金的安全性与可持续性。

## （2）后续开发运营能力

政府拥有专业的城市规划团队，能够依据城市发展战略对地块 M 住宅组团重新进行精准定位。例如，结合周边产业园区蓬勃发展态势，将其精心打造为配套齐全的人才公寓社区，既契合区域人才居住刚需，又能助力产业与居住协同共进。在工程建设环节，通过公开招标遴选资质卓越、经验颇丰的建筑企业承接后续开发重任，全程严格监管工程质量与进度，依托标准化流程管控确保项目顺利推进。而且，政府主导的物业管理模式，将聚焦居民需求，提供高品质社区服务，实现社区长期有序运营。

## 2.预期成效

### （1）城市形象提升

收回收购后，依据全新规划蓝图，打造兼具现代美学与实用功能的住宅小区，融入前沿的绿色建筑元素，广植花草树木、兴建休闲广场等公共空间，重塑城市风貌，使之成为彰显城市魅力的崭新名片，

有力提升周边区域乃至整个城市的形象，增强对外来投资与人才的吸引力。

## （2）民生保障改善

改造后的住宅组团将大幅扩充保障性住房供给体量，为城市中低收入群体撑起安居“保护伞”。同步完善的社区配套设施，涵盖幼儿园、社区医院、便民超市等一应俱全，一站式满足居民日常生活所需，全方位提升居民生活品质与幸福感指数。

## （3）经济带动作用

项目建设全周期将强力拉动建筑、建材、装修等上下游产业蓬勃发展，催生就业岗位约 200 个，为地方经济注入强劲动力，助力产业复苏回暖。待项目竣工交付、居民入住后，周边商业、服务业将顺势繁荣，税收源泉随之涌流，开启经济增长新引擎，驱动区域经济步入良性循环轨道。

# 3.保障措施

## （1）组织保障

火速组建由住建、财政、国土等多部门协同发力的地块 M 住宅组团回收收购专项工作领导小组，精细划分各部门权责边界。住建部门担纲项目规划引领、工程质量监管重任；财政部门全力保障专项债券资金申请、拨付及监管全程无虞；国土部门聚焦土地权属变更等手续高效办理。定期召集工作联席会议，对回收收购及后续开发进程中的疑难杂症及时会诊、协同攻克，保障工作流畅推进。

## （2）政策保障

政府因地制宜出台特惠政策，为参与后续开发的企业送上政策“礼包”，给予税收减免、土地出让金分期支付等优惠，激发企业参与热情。



### （3）监督保障

构建全流程监督体系，引入业内权威第三方审计机构对专项债券资金流向、使用明细进行严苛审计，确保专款专用、合规高效。与此同时，强化对工程建设质量与进度的双重监督，开辟市民监督绿色通道，广纳公众意见，对暴露问题立行立改，力保项目完美收官，高质量交付使用。

## （二）必要性分析

### （1）城市规划推进受阻

周边区域依据规划正在逐步建设成为集商业、教育、医疗于一体的综合性功能区，而该地块的荒芜与停滞不前严重破坏了区域的整体性与连贯性。原本规划的交通流线、公共服务设施布局都因这块“空白”无法有效衔接，导致城市功能难以完善，阻碍了整体城市规划的有序推进，急需政府介入回收收购，重启开发进程，使城市布局得以优化。

### （2）土地资源浪费亟待解决

在城市土地资源日益稀缺的当下，每一寸土地都承载着发展的期望。地块 M 住宅组团拥有优越的地理位置，周边配套设施在未来几年内将趋于成熟，然而长期闲置，使其未能发挥应有的居住承载功能。不仅无法产生经济效益，还造成了公共资源配置上的浪费，政府回收收购能够盘活这一宝贵资源，让土地回归高效利用的正轨。

### （3）民生需求回应刻不容缓

随着城市人口的持续增长，住房紧张尤其是保障性住房短缺问题愈发凸显。地块 M 住宅组团按原规划本应提供一定数量的住房，缓解周边居民的居住压力，但如今开发停滞，民众对改善居住条件的期盼落空。政府有责任通过回收收购，将其改造为保障性住房社区或混



合居住社区，以满足中低收入群体迫切的住房需求，切实提升民生福祉，增强民众对城市发展的获得感。

## 四、评价基础与假设

### （一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

### （二）编制依据

- ①《中华人民共和国土地管理法》；
- ②《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- ③《四川省<中华人民共和国土地管理法>实施办法》；
- ④《中华人民共和国土地储备管理暂行办法》；
- ⑤《中华人民共和国土地储备资金管理办法》；
- ⑥《国家投资土地开发整理项目管理暂行条例》；
- ⑦《土地开发整理项目资金管理暂行办法》；
- ⑧财政部、国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）；
- ⑨《四川省国土资源厅关于公布执行征地统一年产值标准的函》（川国土资函〔2014〕1170号）；
- ⑩《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）。

## 五、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对巴中市经开区M住宅组团回收收购存量闲置土地项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

### （一）投资估算与资金筹措

#### 1.项目投资估算

本项目投资总额为10500.00万元，闲置存量土地回收收购成本9834.5万元；项目管理费429.47万元；专项债券建设期利息226.19万元；发行费用9.83万元。项目投资估算表详见下表：

投资汇总表（单位：万元）

| 序号 | 项目           | 面积     | 金额       | 占总投资比例  |
|----|--------------|--------|----------|---------|
| 一  | 闲置存量土地回收收购成本 |        | 9834.50  | 93.66%  |
| 1  | M住宅组团        | 158.71 | 9834.50  | 93.66%  |
| 二  | 项目管理费        |        | 429.47   | 4.09%   |
| 三  | 建设期利息        |        | 226.19   | 2.15%   |
| 四  | 债券发行费        |        | 9.83     | 0.09%   |
| 五  | 总计           |        | 10500.00 | 100.00% |

## 2.项目资金筹措

### (1) 资金来源

本项目资本金 665.5 万元，占总投资的 6.34%；拟发行专项债券总额 9834.5 万元，占总投资的 93.66%，发行债券期限为 5 年，债券利率按 2.3%测算，发行费用为面值的 1%。

### 2.资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实施建设进度来进行合理分配，且将全部投资用于本项目建设，具体数额应当根据进度支出。在保证项目投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。按照建设进度，总投资计划分 1 个年度投入，具体的资金使用、筹措计划见下表：

资金使用与筹措表（单位：万元）

| 序号  | 项目           | 合计       | 资金计划     |
|-----|--------------|----------|----------|
|     |              |          | 2025 年   |
| 一   | 总投资          | 10500.00 | 10500.00 |
| 1   | 闲置存量土地收回收购成本 | 9834.50  | 9834.50  |
| 2   | 项目管理费        | 429.47   | 429.47   |
| 3   | 债券利息         | 226.19   | 226.19   |
| 4   | 债券发行费用       | 9.83     | 9.83     |
| 二   | 资金筹措         | 10500.00 | 10500.00 |
| 1   | 发行债券         | 9834.50  | 9834.50  |
| 2   | 资本金          | 665.50   | 665.50   |
| 2.1 | 用于项目管理费      | 429.47   | 429.47   |
| 2.2 | 用于债券利息       | 226.19   | 226.19   |
| 2.3 | 用于债券发行费用     | 9.83     | 9.83     |

## (二) 项目收入与成本费用估算

### 1.项目收入



### （1）项目收入可行性

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照本项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目实施作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观，不仅如此，在资源型城市艰难的转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了当地居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会理念。

本项目收入来源基于项目建设内容，包括住宅用地出让收入。

收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、巴中市收费标准测算，本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

### （2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，专项收入纳入政府性基金预算管理。

### （3）项目收入预测

土地出让收入

收入计算公式：土地收入=出让亩数×土地出让单价

经测算，本项目预计产生可用于偿还项目本息的土地出让收入为16541.19万元。

项目收入详细情况见附表1“项目收入测算表”。

## 2.项目成本费用估算

本项目成本包括经营成本、相关税费以及财务费用。

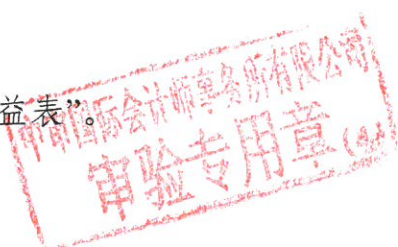
经计算可知，本项目预测期总成本费用为 4359.17 万元。

成本情况详见附表 2“成本费用测算表”。

### 3.本项目损益状况

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 16541.19 元，总成本预计 4359.17 万元，累计净利润为 12182.02 万元，本项目净现金流量累计 12182.02 万元。地方政府专项债券到期本息 10965.47 万元，本项目的收益覆盖倍数为 1.11 倍。

项目损益详情见附表 3“项目损益表”。



## （三）资金测算平衡情况

### 1.债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 2.30% 利率计算，债券发行期限按 5 年计算。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 1130.97 万元，其中：专项债券建设期利息计 226.19 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 904.77 万元。

项目还本付息详情见附表 4“还本付息测算表”。

### 2.项目资金平衡情况

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 2347.51 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。详见：

项目资金平衡详情见附表 5：“资金平衡测算表”。

## （四）项目偿付能力分析

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，专项债全部到期时，在偿还当年到期本息

后，仍有 2347.51 万元的累计现金结余，不存在资金缺口。

本项目可偿债净现金流为 12182.02 万元，专项债券到期本息合计 10965.47 万元，本项目收入覆盖倍数为 1.11 倍。

项目运营预期收入：16541.19 万元

项目运营支出（不含财务费用）=经营活动产生的现金流出=项目运营成本（不含财务费用）+其他运营支出=3454.41 万元

## （五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，详见敏感性分析表：

| 主要指标：             | 敏感性分析    |          |          |
|-------------------|----------|----------|----------|
|                   | 0%       | -5%      | -10%     |
| 净现金流量（万元）：        | 12182.02 | 11572.92 | 10963.82 |
| 本项目政府专项债本息收益覆盖倍数： | 1.11     | 1.06     | 1.00     |

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

## 六、评价结论

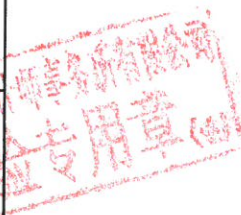
在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。





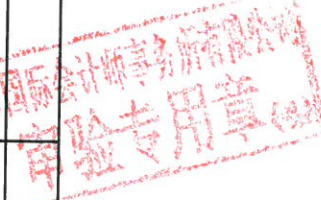
附表 2：成本费用测算表（单位：万元）

| 序号 | 项目       | 合计      | 第2年     | 第3年    | 第4年    | 第5年     |
|----|----------|---------|---------|--------|--------|---------|
| 一  | 经营成本     | 146.17  | 36.00   | 36.36  | 36.72  | 37.09   |
| 二  | 财务费用     | 904.77  | 226.19  | 226.19 | 226.19 | 226.19  |
| 1  | 专项债券融资利息 | 904.77  | 226.19  | 226.19 | 226.19 | 226.19  |
| 三  | 相关税费     | 3308.24 | 1654.12 | 0.00   | 0.00   | 1654.12 |
| 1  | 基金总扣除比例  | 3308.24 | 1654.12 | 0.00   | 0.00   | 1654.12 |
|    | 总成本费用    | 4359.17 | 1916.31 | 262.55 | 262.91 | 1917.40 |



附表 3：项目损益表（单位：万元）

| 序号 | 项目（专项债券）        | 合计       | 运营期     |         |         |         |
|----|-----------------|----------|---------|---------|---------|---------|
|    |                 |          | 第2年     | 第3年     | 第4年     | 第5年     |
| 一  | 营业收入            | 16541.19 | 8270.59 | 0.00    | 0.00    | 8270.59 |
| 二  | 总成本费用           | 4359.17  | 1916.31 | 262.55  | 262.91  | 1917.40 |
|    | 其中：财务费用         | 904.77   | 226.19  | 226.19  | 226.19  | 226.19  |
| 三  | 利润总额            | 12182.02 | 6354.28 | -262.55 | -262.91 | 6353.19 |
| 减： | 所得税             | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |
| 四  | 净利润             | 12182.02 | 6354.28 | -262.55 | -262.91 | 6353.19 |
| 五  | 主要指标：           |          |         |         |         |         |
| 1  | 息前税后利润NOPAT     | 13086.79 | 6580.48 | -36.36  | -36.72  | 6579.39 |
| 2  | 净现金流（净利润+折旧+摊销） | 12182.02 | 6354.28 | -262.55 | -262.91 | 6353.19 |
| 3  | 收益覆盖倍数          | 1.11     |         |         |         |         |



附表 4：还本付息测算表（单位：万元）

| 序号  | 发行专项债本息计算 | 合计       | 建设期     | 运营期     |         |         |          |  |
|-----|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|----------|--|
|     |           |          | 第1年     | 第2年     | 第3年     | 第4年     | 第5年      |  |
|     | 专项债券利率    | 2.30%    |         |         |         |         |          |  |
| 1   | 期初尚未归还本金  |          |         | 9834.50 | 9834.50 | 9834.50 | 9834.50  |  |
| 2   | 本期借款      | 9834.50  | 9834.50 |         |         |         |          |  |
| 3   | 本期还本      | 9834.50  |         |         |         |         | 9834.50  |  |
| 4   | 期末尚未归还本金  |          | 9834.50 | 9834.50 | 9834.50 | 9834.50 | 0.00     |  |
| 5   | 本期付息      | 1130.97  | 226.19  | 226.19  | 226.19  | 226.19  | 226.19   |  |
| 5.1 | 资本化       | 226.19   | 226.19  |         |         |         |          |  |
| 5.2 | 费用化       | 904.77   |         | 226.19  | 226.19  | 226.19  | 226.19   |  |
| 6   | 还本付息      | 10965.47 | 226.19  | 226.19  | 226.19  | 226.19  | 10060.69 |  |





附表 5: 资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 序号  | 项目                 | 合计        | 建设期       | 运营期     |         |         |           |  |
|-----|--------------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|-----------|--|
|     |                    |           | 第1年       | 第2年     | 第3年     | 第4年     | 第5年       |  |
| 一   | 经营活动产生的净现金流量 (1-2) | 13086.78  |           | 6580.47 | -36.36  | -36.72  | 6579.38   |  |
| 1   | 现金流入               | 16541.19  |           | 8270.59 | 0.00    | 0.00    | 8270.59   |  |
| 1.1 | 经营收入               | 16541.19  |           | 8270.59 | 0.00    | 0.00    | 8270.59   |  |
| 1.2 | 补贴收入               | 0.00      |           | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00      |  |
| 2   | 现金流出               | 3454.41   |           | 1690.12 | 36.36   | 36.72   | 1691.21   |  |
| 2.1 | 经营成本               | 146.17    |           | 36.00   | 36.36   | 36.72   | 37.09     |  |
| 2.2 | 其他支出 (相关税费+所得税)    | 3308.24   |           | 1654.12 | 0.00    | 0.00    | 1654.12   |  |
| 二   | 投资活动净现金流量 (1-2)    | -10263.97 | -10263.97 |         |         |         |           |  |
| 1   | 现金流入               | 0.00      | 0.00      |         |         |         |           |  |
| 1.1 | 处置投资物              | 0.00      | 0.00      |         |         |         |           |  |
| 1.2 | 收到其他投资             | 0.00      | 0.00      |         |         |         |           |  |
| 2   | 现金流出               | 10263.97  | 10263.97  |         |         |         |           |  |
| 2.1 | 建设投资 (静态总投资)       | 10263.97  | 10263.97  |         |         |         |           |  |
| 2.2 | 维持运营投资             | 0.00      | 0.00      |         |         |         |           |  |
| 三   | 筹资活动净现金流量 (1-2)    | -475.30   | 10263.97  | -226.19 | -226.19 | -226.19 | -10060.69 |  |
| 1   | 现金流入               | 10500.00  | 10500.00  |         |         |         |           |  |
| 1.1 | 项目资本金投入            | 665.50    | 665.50    |         |         |         |           |  |
| 1.2 | 专项债券资金             | 9834.50   | 9834.50   |         |         |         |           |  |
| 2   | 现金流出               | 10975.30  | 236.03    | 226.19  | 226.19  | 226.19  | 10060.69  |  |
| 2.1 | 支付债券利息             | 1130.97   | 226.19    | 226.19  | 226.19  | 226.19  | 226.19    |  |
| 2.2 | 支付债券发行费用           | 9.83      | 9.83      |         |         |         |           |  |
| 2.3 | 支付专项债券本金           | 9834.50   | 0.00      | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 9834.50   |  |
| 四   | 现金流量总计             |           |           |         |         |         |           |  |
| 1   | 项目期的期初资金           |           | 0.00      | 0.00    | 6354.28 | 6091.73 | 5828.81   |  |
| 2   | 项目期内现金变动 (一+二+三)   | 2347.51   | 0.00      | 6354.28 | -262.55 | -262.91 | -3481.31  |  |
| 3   | 项目期的期末资金           |           | 0.00      | 6354.28 | 6091.73 | 5828.81 | 2347.51   |  |



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510100725397674N

名称 中审国际会计师事务所有限公司华西分公司  
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)  
营业场所 成都市金牛区西安北路28号中川大厦5层  
负责人 雷春平  
成立日期 2001年2月27日  
营业期限 2001年2月27日至  
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告;承办会计咨询、会计服务业务;资产评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关

2016年05月23日



企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.scaic.gov.cn>  
<http://gsxt.ccdredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





## 会计师事务所分所 执业证书

名称：中审国际会计师事务所有限公司华西分公司

负责人：雷春平

经营场所：成都市西安北路28号中川大厦五层

分所执业证书编号：110001635101

批准执业文号：川财会〔2001〕1005号

批准执业日期：2001年02月18日



证书序号：5001173

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：四川省财政厅


二〇〇一年五月十四日

中华人民共和国财政部制

  
 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会


姓名 王涛  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1969-2-8  
 Date of birth  
 工作单位 中审会计师事务所华西分所  
 Working unit  
 身份证号码 510103196902083960  
 Identity card No.



  
 合格专用章 (四川)  
 2016年3月31日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 2014.3.31  
 本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001630223  
 No. of Certificate  
 批准注册协会 四川省注册会计师协会  
 Authorised Institute of CPAs  
 发证日期: 2008年10月21日  
 Date of Issuance

  
 合格专用章 (四川)

2008年3月18日

  
 合格专用章 (四川)  
 2016年3月31日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 2017.3.31  
 本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

合格专用章 (四川)  
 2018.3.31

合格专用章 (四川)  
 2019.3.31

合格专用章 (四川)  
 2020.3.31

  
 合格专用章 (四川)  
 2020.4.25

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 2020.4.25  
 本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

合格专用章 (四川)  
 2021.4.25

合格专用章 (四川)  
 2022.4.25

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from  
 中国注册会计师协会  
 CPAs  
 2020年12月27日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to  
 中国注册会计师协会  
 CPAs  
 2020年12月27日

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2020年12月27日

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2020年12月27日

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from  
 中国注册会计师协会  
 CPAs  
 2020年11月2日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to  
 中国注册会计师协会  
 CPAs  
 2020年11月2日

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2020年11月2日

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2020年11月2日

注意事项  
 1. When practicing, the CPA shall show the transfer certificate when necessary.  
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.  
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.  
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



2021.5.21

合格专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名: 贾时


性别: 女

出生日期: 1981-02-03

工作单位: 北京华审会计师事务所有限公司成都分所

身份证号: 51122819810203002x

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110003220053  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
(Authorized Institute of CPAs)

发证日期: 2016 年 06 月 18 日  
Date of Issuance

合格专用章 (四川)

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.4.12

合格专用章 (四川)

二维码

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

二维码

2024

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

北京华审会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年7月27日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中国注册会计师协会  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年7月27日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日